

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Райханова Жаннұр Шыңғысханқызы

Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы: правовые аспекты и
меры ответственности

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2025

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

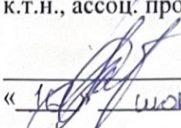
Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»



ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия»
к.т.н., ассоц. профессор

 Г.Мейрамбек
«16» июня 2025 г.

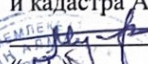
ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы: правовые
аспекты и меры ответственности»

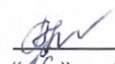
6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнил

Райханова Ж.Ш.

Рецензент
Начальник отдела регистрации
и кадастра Ауэзовского района
Мустафаұлы Р.
 06 2025 г.

Научный руководитель
доктор PhD,
старший преподаватель

 Ормамбекова А.Е.
«16» июня 2025 г.



Алматы 2025

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия»,
к.т.н., ассоц. профессор

 Г.Мейрамбек
«13» июня 2025 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение дипломной работы

Обучающемуся *Райханова Жаннұр Шыңғысханқызы*

Тема: «Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы: правовые аспекты и меры ответственности»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №26-П/Ө от 29.01.2025 г.

Срок сдачи законченной работы «13» июня 2025г.

Исходные данные к дипломной работе: Материал, накопленный во время производственной практики, нормативно-правовые акты Республики Казахстан в области земельных отношений, данные из кадастровых систем, архивные документы, а также материалы, полученные в результате пространственного анализа с использованием ArcGIS.

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Раскрытие теоретических основ земельных отношений, включая понятие, структуру и правовую природу границ земельных участков;
- б) Анализ нарушений, связанных с незаконным изменением границ участков;
- в) Проведение анализа практического случая – попытка легализации земельного участка, с проблемами, возникшими при архивной проверке и несоответствии кадастровых данных.

Перечень графического материала: *представлены 18 слайдов презентации работы*

Рекомендуемая основная литература: из 9 наименований

1 Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (общая часть): учебное пособие/ под ред. Н.Б. Мухитдинова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Алматы: Юрист, 2002

2 Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан: учебное пособие. – Алматы: Заң әдебиеті, 2004.

3 Ашыралиева Б.С. Юридическая ответственность за земельные правонарушения: учебное пособие. –Алматы: Казахский национальный университет имени аль-Фараби, 2023.

ГРАФИК
подготовки дипломной работы

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Теоретико-правовые основы регулирования земельных отношений	23.02.25	Нет
Правовая характеристика незаконного изменения границ участков	20.03.25	Нет
Практический анализ нарушений границ в г. Алматы	28.04.25	Нет
Повышение эффективности контроля и предотвращения нарушений в сфере землепользования	17.05.25	Нет

Подписи
консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу с указанием относящихся к ним разделов работы

Наименования разделов	Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Теоретико-правовые основы регулирования земельных отношений	Ормамбекова А.Е. доктор PhD, ст.преп	24.02.2025	
Правовая характеристика незаконного изменения границ участков	Ормамбекова А.Е. доктор PhD, ст.преп	20.03.2025	
Практический анализ нарушений границ в г. Алматы	Ормамбекова А.Е. доктор PhD, ст.преп	28.04.2025	
Повышение эффективности контроля и предотвращения нарушений в сфере землепользования	Ормамбекова А.Е. доктор PhD, ст.преп	17.05.2025	
Норм контролер	Киргизбаева Д.М. доктор PhD, ассоц. профессор	16.06.25г.	

Научный руководитель

Ормамбекова А.Е

Задание принял к исполнению обучающийся

Райханова Ж.Ш.

Дата

« 30 » января 2025 г

АНДАТПА

Дипломдық жұмыста Алматы қаласында жер учаскелерінің шекараларын заңсыз өзгерту мәселесі құқықтық және практикалық тұрғыдан қарастырылады. Зерттеу барысында шекараларды заңсыз кеңейту, жер телімдерін өз бетімен иемдену және жерге қатысты құжаттардың дұрыс рәсімделмеуі сияқты өзекті мәселелерге талдау жасалды. Жер заңнамасының негіздері, мемлекеттік басқару органдарының өкілеттіктері, сондай-ақ әкімшілік және азаматтық жауапкершілік түрлері қарастырылды.

Практикалық бөлімде Алматы қаласының шеткі аймақтарында кездесетін нақты жағдай мысалында топологиялық зерттеу мен ArcGIS жүйесі арқылы кеңістіктік талдау жүргізілді.

Дипломдық жұмыс кіріспеден, үш бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

АННОТАЦИЯ

В дипломной работе рассмотрены правовые аспекты незаконного изменения границ земельных участков в городе Алматы. Исследованы причины и формы самовольного расширения участков, проблемы кадастрового учёта, а также ошибки, допускаемые при оформлении прав на землю.

Проанализированы нормы земельного законодательства, компетенция государственных органов и виды ответственности за правонарушения в сфере землепользования.

Практическая часть содержит пример из городской практики, в том числе топологический анализ с использованием ArcGIS.

Работа состоит из введения, трех разделов и заключения.

ANNOTATION

This thesis explores the legal aspects of illegal modification of land plot boundaries in the city of Almaty. It analyzes the causes and forms of unauthorized land expansion, cadastral registration issues, and errors in land documentation.

The study examines the legal framework, the powers of public authorities, and the types of liability for land-related violations.

The practical section presents a real-life case from the outskirts of Almaty, supported by topological analysis using ArcGIS tools.

The thesis consists of an introduction, three chapters, and a conclusion.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Теоретико-правовые основы регулирования земельных отношений	9
1.1 Понятие и правовая сущность земельных правоотношений	9
1.2 Земельное законодательство Республики Казахстан: структура и особенности	10
1.3 Государственное управление в сфере землепользования	11
2 Правовой анализ незаконного изменения границ земельных участков	13
2.1 Формы и признаки незаконного изменения границ участков	13
2.2 Основные правонарушения при изменении границ земель в г. Алматы	14
2.3 Ответственность за незаконное изменение границ земельных участков	15
3 Анализ правового регулирования установления границ земельных участков в Алматы	17
3.1 Легализация участков и расширение городской территории	17
3.2 Работа в ArcGIS: построение диаграммы динамики нарушений	18
3.3 Правовая коллизия при оформлении земельного участка гражданки	20
3.4 Проблемы межведомственного взаимодействия в процессе контроля за границами	28
3.5 Предложения по совершенствованию законодательства и правоприменения с учётом зарубежного опыта	29
Заключение	32
Список использованной литературы	33
Приложение А	34
Приложение Б	35
Приложение В	36
Приложение Г	37
Приложение Д	38
Приложение Е	39
Приложение Ж	40
Приложение И	41
Приложение К	42

ВВЕДЕНИЕ

В условиях стремительного роста и расширения городских территорий, особенно таких крупных мегаполисов, как Алматы, вопросы правового регулирования земельных отношений приобретают особую значимость. Земля остаётся одним из ключевых ресурсов, обладающим высокой экономической ценностью и одновременно социальным значением. Это порождает значительное количество споров, особенно в тех случаях, когда нарушаются границы земельных участков.

В последние годы в Алматы наблюдается устойчивая тенденция к увеличению числа земельных споров, вызванных, в том числе, незаконными изменениями границ участков. Такие действия зачастую совершаются с нарушением действующего законодательства, в обход процедур кадастрового учёта и без должной государственной регистрации. В результате страдают как частные правообладатели, так и органы местного самоуправления, сталкивающиеся с необходимостью урегулирования сложных и запутанных ситуаций.

Кроме того, в последние годы усилилось влияние человеческого фактора, умышленное или непреднамеренное искажение границ со стороны самих землепользователей, недобросовестных землеустроителей или сотрудников уполномоченных органов. Часто нарушения происходят под видом «уточнения координат» или «технических исправлений», хотя на деле речь идёт о фактическом захвате дополнительных земельных участков. Отсутствие прозрачного контроля, а также недостаточное правовое информирование граждан о своих обязанностях лишь усугубляют проблему. Это требует не только строгого соблюдения законности, но и профилактических мер - от цифровизации кадастра до создания единого открытого реестра обращений и жалоб по земельным вопросам.

Особую актуальность данная проблема приобретает на территории присоединённых к Алматы районов – Илийского, Талгарского, Карасайского, где наблюдается активная застройка, высокий спрос на землю и слабый контроль за границами участков. В таких условиях даже небольшие юридические ошибки, допущенные на этапе оформления права собственности или наследования, могут привести к серьёзным правовым последствиям и риску утраты участка.

Показательным является практический случай с гражданкой РК, столкнувшейся с отказом в оформлении прав на земельный участок в связи с несвоевременным вступлением в наследство и ошибками при подаче документов. Несмотря на фактическое владение участком, он долгое время не существовал юридически, что создало препятствия для его легализации, особенно в условиях перехода границ участка из области в состав города Алматы. Этот случай отражает не только личную правовую уязвимость граждан, но и системные пробелы в регулировании земельных границ.

Целью моей работы является всесторонний анализ правовых основ регулирования границ земельных участков в Республике Казахстан, выявление проблем и пробелов в правоприменении, а также предложение конкретных рекомендаций по устранению и предупреждению незаконных изменений границ.

Для достижения поставленной цели в работе рассматриваются:

- понятие и сущность земельных правоотношений;
- нормативная база, регулирующая изменение границ земель;
- существующие формы и последствия правонарушений;
- конкретный практический пример и алгоритм его разрешения;
- меры юридической ответственности и пути совершенствования

законодательства.

Актуальность темы обусловлена необходимостью повышения эффективности государственного земельного контроля, усиления правовой защиты правообладателей и формирования устойчивой правовой среды, способной предотвратить незаконные действия с землёй в процессе урбанизации и расширения города.

1 Теоретико-правовые основы регулирования земельных отношений

1.1 Понятие и правовая сущность земельных правоотношений

Земельные правоотношения – это особый вид юридических отношений, возникающих между гражданами, организациями и государством по поводу земли [1]. Эти отношения регулируются земельным законодательством и касаются таких вопросов, как использование, владение, распоряжение и охрана земельных участков.

Основной особенностью этих правоотношений является то, что объектом всегда выступает земля как особый природный ресурс и основа жизни. Права на землю могут быть разными – от полной собственности до ограниченного пользования (например, сервитутов).

От того, какой титул права у участника, зависит объём его полномочий. Например, собственник может полностью распоряжаться участком, тогда как арендатор – только временно использовать его по назначению.

Государственные органы в земельных правоотношениях тоже участвуют. С одной стороны, они выдают разрешения, утверждают кадастровые границы, следят за зонированием территорий и соблюдением экологических норм. С другой стороны, они могут быть и владельцами земли – в этом случае действуют на равных условиях с другими участниками.

Как и любые другие юридические отношения, земельные включают три ключевых элемента как описано в таблице 1.1

Таблица 1.1 – Элементы земельных отношений

Элемент	Описание
Субъекты	Участники правоотношений: граждане, юридические лица, государственные органы
Объект	Земельный участок или право на его использование
Содержание	Права и обязанности участников (владение, пользование, распоряжение и др.)

Также важно понимать, что такие отношения возникают не просто так, а на основании конкретной жизненной ситуации, с которой закон связывает начало или изменение прав. Это может быть, к примеру, получение участка в аренду, оформление наследства или смена владельца.

1.2 Земельное законодательство Республики Казахстан: структура и особенности

Земельное законодательство Республики Казахстан представляет собой системно организованный комплекс правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию, распоряжению и охране земельных участков [2]. Оно охватывает как базовые вопросы государственной земельной политики, так и практические аспекты оформления прав, межевания, регистрации, зонирования и разрешительного порядка. Правовая основа земельного законодательства направлена на обеспечение устойчивого землепользования, защиту прав граждан и юридических лиц, рациональное распределение ресурсов и предотвращение правонарушений в сфере изменения границ участков.

Ключевым источником земельного законодательства является Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, который определяет структуру категорий земель, основания возникновения и прекращения прав на участки, регламентирует порядок предоставления, изъятия и перераспределения земель. Кодекс закрепляет важнейшие принципы: платность землепользования, приоритет охраны окружающей среды, недопустимость ухудшения качественных характеристик земли, правовую защищённость добросовестных землепользователей. Земельный кодекс также отражает специфику публичных интересов государства и реализует баланс между правами частных лиц и обязательствами перед обществом в целом.

Дополнительно к Земельному кодексу применяются положения Гражданского кодекса, Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», постановления Правительства Республики Казахстан и приказы уполномоченных органов. Эти акты регулируют процедуры регистрации, оформления проектов землеустройства, технической инвентаризации, категоризации земель, выдачи разрешений на строительство, уточнения границ и внесения изменений в кадастр.

Особенность казахстанской модели заключается в том, что вся земля по своей правовой природе изначально принадлежит государству. Граждане и юридические лица получают земельные участки через систему административных процедур - в частную собственность, аренду или временное пользование. Процедура сопровождается разработкой землеустроительного проекта, согласованиями с заинтересованными ведомствами и последующей регистрацией в ЦОНе. Без прохождения этих этапов любое владение участком считается неправомерным. Это особенно важно учитывать в условиях активного расширения городской черты, как это наблюдается в Алматы.

В последние годы законодательство Республики Казахстан ориентировано на цифровизацию земельных процессов. Разработаны и внедряются электронные государственные услуги: подача заявлений онлайн, электронная регистрация, цифровые кадастровые карты, автоматическое присвоение кадастровых номеров. Порталы eGov.kz, «Qoldau» и другие предоставляют гражданам возможность

сократить сроки оформления, снизить коррупционные риски и отслеживать статус заявки в режиме реального времени.

Категоризация земель – ещё один важный аспект. Все земли делятся по целевому назначению: сельскохозяйственные, населённых пунктов, промышленного назначения, особо охраняемых природных территорий, лесного и водного фондов, а также земли запаса. Переход участка из одной категории в другую требует согласования на уровне акимата, наличия оснований и прохождения экспертизы. Изменение целевого назначения без соответствующего разрешения приравнивается к правонарушению.

На практике основными сложностями реализации земельного законодательства остаются: несовпадение архивных и кадастровых данных, отсутствие единой базы, формальный подход со стороны органов регистрации, а также правовая неграмотность населения. Всё это требует постоянного совершенствования правовой базы, повышения квалификации специалистов и внедрения сквозных межведомственных цифровых решений.

Земельное законодательство Казахстана находится в стадии активной адаптации к современным условиям и задачам. Его развитие направлено на обеспечение прозрачности процедур, защиту прав землепользователей и эффективное управление территориальными ресурсами. Особое внимание должно уделяться адаптации норм к реальным условиям урбанизации, модернизации кадастровой системы и правовому упрощению легализации участков, особенно в зонах административного расширения, как это имеет место в городе Алматы.

1.3 Государственное управление в сфере землепользования

Система государственного управления земельными ресурсами в Республике Казахстан представляет собой совокупность организационно-правовых и административных механизмов, направленных на обеспечение эффективного, устойчивого и законного использования земель [3]. Главной целью данного управления является обеспечение баланса между интересами государства, общества и частных землепользователей при соблюдении принципов экологической безопасности, экономической обоснованности и правовой защищённости.

В структуре государственного управления прослеживается чёткое разграничение полномочий между центральными и местными исполнительными органами. Ключевую роль на республиканском уровне играет Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан, в состав которого входит Комитет по управлению земельными ресурсами. Этот орган разрабатывает нормативные правовые акты, формирует политику в сфере землепользования, координирует действия региональных ведомств, а также осуществляет контроль за соблюдением земельного законодательства на всей территории страны. На уровне областей, городов и районов непосредственное управление

осуществляется акиматами. К их функциям относятся: предоставление земельных участков в собственность и аренду, ведение кадастрового учёта, утверждение проектов землеустройства, контроль за использованием участков в соответствии с их целевым назначением.

Важную роль в процессе правового оформления играют Центры обслуживания населения (ЦОНЫ), которые обеспечивают государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, включая земельные участки. Через цифровую систему «Е-лицензирование» и портал eGov.kz граждане и организации могут подавать заявления, получать кадастровые выписки и регистрировать изменения в правовом статусе участков без необходимости личного присутствия.

Ключевым элементом инфраструктуры управления является Государственный земельный кадастр. Он представляет собой единую информационную систему, в которой содержатся сведения о границах, правовом режиме, координатах и целевом назначении всех зарегистрированных участков [4]. Современные технологии – геоинформационные системы (ГИС), дистанционное зондирование, спутниковое позиционирование – позволяют повысить точность учёта и оперативно выявлять случаи нарушений, в том числе самовольного захвата и незаконного расширения границ участков.

Для систематизации информации и понимания структуры государственного управления в сфере землепользования можно представить следующую таблицу 1.2.

Таблица 1.2 – Структура государственного управления в сфере землепользования

Уровень управления	Органы	Функции
Центральный уровень	Министерство сельского хозяйства, Комитет по управлению земельными ресурсами	Разработка политики, нормативное регулирование, координация, контроль
Региональный уровень	Акиматы областей, городов, районов	Предоставление земли, контроль использования, утверждение проектов, локальное регулирование
Технический и регистрационный уровень	ЦОНЫ, кадастровые службы, ГИС-операторы	Регистрация прав, ведение кадастра, цифровая подача документов, мониторинг

Государственное управление землепользованием в Казахстане представляет собой многоуровневую и функционально распределённую систему. Её успешное функционирование зависит от чёткой координации между центральными органами, местными исполнительными структурами и техническими службами. Однако практика показывает, что в процессе реализации функций нередко возникают проблемы.

2 Правовой анализ незаконного изменения границ земельных участков

2.1 Формы и признаки незаконного изменения границ участков

В современных условиях развития урбанизации и расширения городских территорий проблема незаконного изменения границ земельных участков приобретает особую актуальность. Это связано как с ростом рыночной стоимости земли, так и с усложнением процедур межевания и государственной регистрации. Подобные нарушения встречаются как в городской, так и в сельской местности, и могут проявляться как в виде документарных нарушений, так и в форме фактического изменения границ на местности.

Наиболее распространённой формой незаконного изменения границ является внесение изменений в документацию без соблюдения надлежащих процедур. Сюда относятся случаи, когда межевые планы изготавливаются без согласования с соседями, без одобрения со стороны акиматов или уполномоченных органов. В практике встречаются случаи подделки схем, подписей, а также преднамеренного искажения данных о площади и границах участков. Особенно часто это происходит в ситуациях, когда кадастровая документация устарела или была составлена с ошибками при предыдущих замерах.

Не менее опасной является форма фактического захвата земли, когда владелец или арендатор участка физически смещает границы – устанавливает забор, строит жилой или хозяйственный объект за пределами официальных границ. Такие действия чаще всего осуществляются без оформления и зачастую остаются безнаказанными из-за слабого контроля и отсутствия жалоб. Фактическое расширение участка может происходить на землю общего пользования, государственный резерв или территорию соседей, что нарушает их права и приводит к затяжным спорам.

Признаками незаконного изменения границ являются: несоответствие между фактическим положением забора и координатами участка по кадастровым данным; отсутствие утверждённой документации или её расхождение с данными в базе; наличие построек, не учтённых в реестре прав; жалобы от соседей или иных лиц.

Нередко такие признаки фиксируются при техническом обследовании участка, инвентаризации, а также в процессе кадастровых и землеустроительных работ.

Нарушения в части границ часто сопровождаются и другими неправомерными действиями, такими как самовольное изменение целевого назначения земли, игнорирование санитарных и строительных норм, нарушение правил градостроительства. Все эти действия усугубляют ситуацию и затрудняют правовое восстановление границ.

Следствием незаконного изменения границ является возникновение имущественных и административных споров, затягивание процессов

регистрации, отказ в оформлении прав, наложение штрафов и судебные иски. Кроме того, подобные случаи подрывают доверие к органам государственного управления и снижают уровень правовой культуры в обществе.

Для борьбы с указанными формами нарушений необходимо усиление контроля со стороны уполномоченных органов, внедрение цифровых технологий, прозрачных процедур регистрации, а также повышение ответственности должностных лиц, участвующих в согласовании и утверждении межевых планов. Эффективной мерой профилактики может стать обязательная проверка соответствия фактических границ данным кадастра при каждой сделке с землёй.

2.2 Основные правонарушения при изменении границ земель в городе Алматы

В последние годы в городе Алматы фиксируется устойчивый рост числа правонарушений, связанных с незаконным изменением границ земельных участков. Это обусловлено несколькими факторами: активной застройкой городских окраин, присоединением сельских территорий к городской черте, высокой рыночной стоимостью земли и недостаточной правовой грамотностью граждан. Нарушения охватывают как формальные, так и фактические действия и могут проявляться как в документарной, так и в физической форме.

Одной из наиболее частых форм правонарушений является проведение межевания без соблюдения установленных законом процедур. Например, земельные участки межуются без получения согласия от собственников смежных наделов, либо без официального утверждения землеустроительных проектов в акимате. Такое самовольное оформление приводит к наложению границ, межсобственническим спорам и отказам при регистрации.

Широко распространены случаи внесения в кадастровые документы заведомо ошибочных или неполных сведений: неправильные координаты, отсутствие подписей представителей уполномоченных органов, использование устаревших топографических данных. Подобные действия нарушают правила, установленные Постановлением Правительства Республики Казахстан «О формировании земельных участков», и делают дальнейшее оформление юридических прав невозможным без устранения ошибок.

Наряду с документарными фиксируются и фактические нарушения – самовольные действия, не сопровождаемые оформлением. К ним относятся: установка ограждений или временных строений за пределами зарегистрированной границы; перенос межевых знаков; расширение территории за счёт свободной или государственной земли. Такие действия особенно характерны для новых микрорайонов города, сформированных на присоединённых территориях Алматинской области – в частности, в Алатауском, Наурызбайском и Турксибском районах.

Также были выявлены случаи неправомерного изменения категории земель без прохождения процедуры перевода. Например, земельные участки, числящиеся как сельскохозяйственные, используются под индивидуальное жилищное строительство, несмотря на отсутствие разрешения на смену целевого назначения. Это противоречит положениям Земельного кодекса Республики Казахстан и может повлечь наложение административных штрафов в соответствии со статьёй 137 Кодекса об административных правонарушениях (КоАП РК) [5].

Другим серьёзным нарушением является предоставление неполного или искажённого пакета документов при регистрации прав. Нередко обнаруживаются расхождения между представленными материалами и фактической ситуацией на местности, что затрудняет ведение кадастрового учёта и приводит к правовой неопределённости. На основе анализа данных Комитета по управлению земельными ресурсами и обращений в местные органы, была составлена диаграмма, отражающая динамику трёх типов нарушений как на рисунке 2.1.

Динамика правонарушений при изменении границ земельных участков в г. Алматы (2019–2023 гг.)

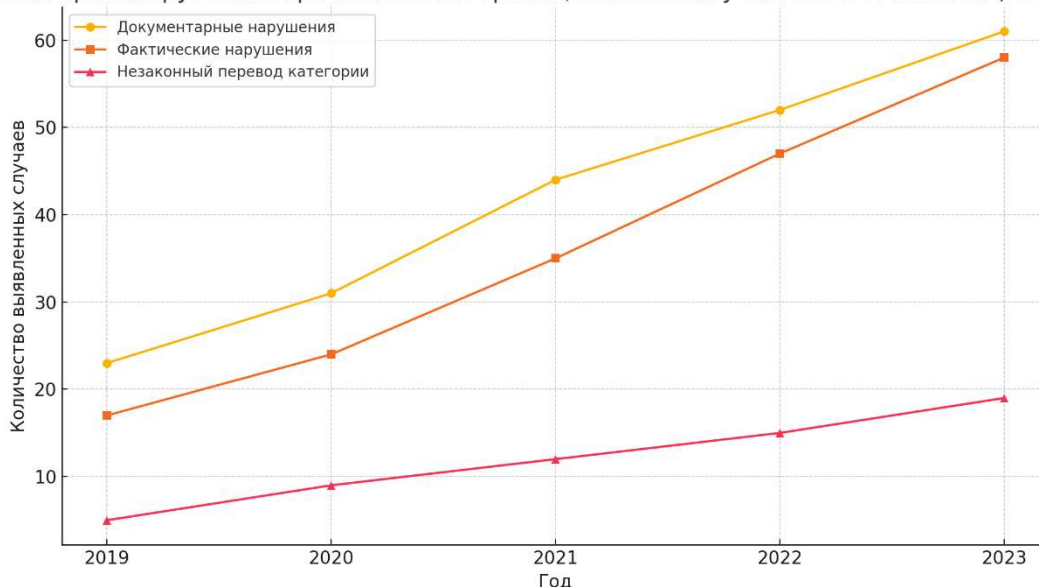


Рисунок 2.1 – «Динамика правонарушений при изменении границ земельных участков в г. Алматы (2019–2023 гг.)»

2.3 Ответственность за незаконное изменение границ земельных участков

Нарушение установленных границ земельных участков рассматривается в Республике Казахстан как значительное правонарушение в сфере землепользования. Подобные действия нарушают принципы правового порядка, создают препятствия для кадастрового учёта, провоцируют имущественные конфликты и наносят ущерб как гражданам, так и государству. В зависимости от

степени нарушения и его последствий, к виновным лицам могут применяться меры административного, уголовного и гражданско-правового характера.

Сначала ответственность может наступать на административном уровне. Если лицо использует земельный участок с отклонениями от установленных границ, самовольно их меняет или оформляет документы без согласования с уполномоченными органами, оно может быть привлечено к административной ответственности. Чаще всего речь идёт о денежных взысканиях, размер которых зависит от того, кем является нарушитель - частным лицом или представителем юридического субъекта. Также учитывается повторяемость нарушения, степень ущерба и умысел [6].

Особо строго рассматриваются случаи, когда человек или организация самостоятельно занимает дополнительную территорию – будь то участок соседей, государственная или резервная земля. В таких ситуациях, помимо штрафа, нарушителя могут обязать за собственный счёт устранить последствия, вернуть границы в исходное положение и восстановить нарушенные участки.

Если действия, связанные с незаконным изменением границ, повлекли крупный имущественный ущерб, либо осуществлялись с использованием поддельных документов или в составе мошеннической схемы, они уже не рассматриваются как административное правонарушение. Такие случаи могут квалифицироваться как преступление. Наказание в таких ситуациях может включать ограничение свободы, обязательные работы или даже лишение свободы, особенно если нарушение повлекло ущерб для нескольких лиц, организаций или государства.

Кроме этого, законодательство предусматривает возможность защиты нарушенных прав через гражданский суд. Законный собственник или арендатор участка имеет право потребовать восстановить прежние границы, отменить незаконные действия, запретить использование незаконно занятой территории, а также компенсировать нанесённый ущерб. Для этого необходимо предоставить подтверждающие документы: схемы, акты, фотографии, технические планы и другие доказательства факта нарушения [7].

Однако практика показывает, что не все случаи доходят до уровня наказания. Некоторые остаются незамеченными или решаются в досудебном порядке. Это указывает на необходимость повышения эффективности системы контроля, в том числе регулярных проверок, межведомственного взаимодействия и цифровизации процессов землеустройства.

Важно и то, что зачастую граждане нарушают границы не по злему умыслу, а по незнанию. Поэтому одним из направлений профилактики таких нарушений должно стать информирование населения.

Ответственность за незаконное изменение границ земельных участков в Казахстане реализуется через сочетание предупреждающих, карательных и восстановительных мер. Это направлено на сохранение стабильности в сфере землепользования, защиту прав законных владельцев и обеспечение устойчивости земельного рынка.

3 Анализ правового регулирования установления границ земельных участков в Алматы

3.1 Легализация участков и расширение городской территории

Город Алматы на протяжении последних десятилетий демонстрирует устойчивый рост и интенсивное развитие. В условиях демографического увеличения, строительства новых жилых комплексов и расширения транспортной инфраструктуры, возникла объективная необходимость в пересмотре административных границ мегаполиса. Одним из стратегически важных направлений стало включение в черту города ряда территорий, ранее относившихся к Алматинской области.

В первую очередь речь идёт о присоединении части земель Карасайского, Талгарского и Илийского районов. Эти территории, находившиеся на периферии города, фактически уже представляли собой зоны плотной застройки, однако юридически сохраняли статус сельских. Административное присоединение позволило унифицировать подход к градостроительной политике, упростить доступ к городским услугам, а также начать процедуру приведения правового статуса участков в соответствие с городскими стандартами.

Однако данный процесс сопровождается целым рядом проблем, прежде всего юридических и организационных. Многие земельные участки, находящиеся в этих районах, были предоставлены ранее без полноценной документации, либо в рамках временного или коллективного землепользования. Во многих случаях отсутствуют правоустанавливающие документы, границы участков не определены в натуре, а межевые знаки либо смещены, либо вовсе не установлены.

Нередко выявляются случаи, когда граждане владеют землёй на основании устных договорённостей или недействительных решений, принятых местными органами ещё до административной реформы. Дополнительные сложности создаёт наследование: во многих семьях земля переходит без официального оформления, что со временем приводит к юридической неопределённости.

Также существенной проблемой остаётся несовпадение фактического землепользования с кадастровыми данными. Некоторые участки существуют на местности, но отсутствуют в официальных базах. В других случаях участок зарегистрирован, но его реальные границы не соответствуют обозначенным в документах. Это становится причиной многочисленных споров между соседями, особенно при попытках узаконить расширение территории или начать строительство.

Наиболее остро проблема проявляется в переходных зонах – на границе между бывшими сельскими населёнными пунктами и новой городской чертой. Именно здесь фиксируется наибольшее количество нарушений: перенос границ, захват территории, самовольная установка заборов и построек. В условиях отсутствия централизованного контроля и слабой информированности населения, такие действия стали типичными для периода активной урбанизации.

Для эффективного управления данными территориями необходима комплексная легализация. Она включает: уточнение границ, восстановление документов, проведение межевания, оформление прав в соответствии с Земельным кодексом РК и внесение данных в Государственный земельный кадастр [7]. Кроме того, необходимо пересмотреть функциональное назначение земель, учитывая изменившиеся условия: сельскохозяйственные земли должны быть переведены в категорию населённых пунктов, а участки общего пользования - чётко отделены от частной собственности.

В рамках дипломной работы была проведена пространственная аналитика с использованием программного обеспечения ArcGIS. Эта система позволила проанализировать динамику изменений границ на урбанизируемых территориях и выявить типичные зоны конфликта. Было установлено, что пик правонарушений приходится на годы активной застройки: в эти периоды фиксируется рост самовольных захватов и наложений участков. Также были выявлены пробелы в кадастровом покрытии и несоответствия между визуальной границей застройки и данными публичной кадастровой карты.

Расширение границ города Алматы требует не только административных решений, но и системной юридической работы по легализации фактического землепользования. Без надлежащего кадастрового учёта, корректного правового оформления и межведомственного взаимодействия невозможно обеспечить стабильность и правовую определённость в быстрорастущих пригородных зонах.

Для разрешения подобных правовых коллизий требуется проведение комплексных землеустроительных мероприятий, включающих в себя межевание, разработку проектов землеустройства и актуализацию кадастровой информации. Такие меры способствуют устранению расхождений между фактическим использованием земельных участков и их официальным правовым статусом.

3.2 Работа в ArcGIS: построение диаграммы динамики нарушений

В рамках данного исследования был проведён пространственно-временной анализ земельных правонарушений, связанных с самовольным изменением границ участков на территории расширяющегося города Алматы. Для визуализации информации и фиксации динамики нарушений была использована геоинформационная система ArcGIS, которая позволила на основе данных кадастровой карты, публичных источников и обращений граждан построить подробную диаграмму динамики земельных нарушений на рисунке 3.1

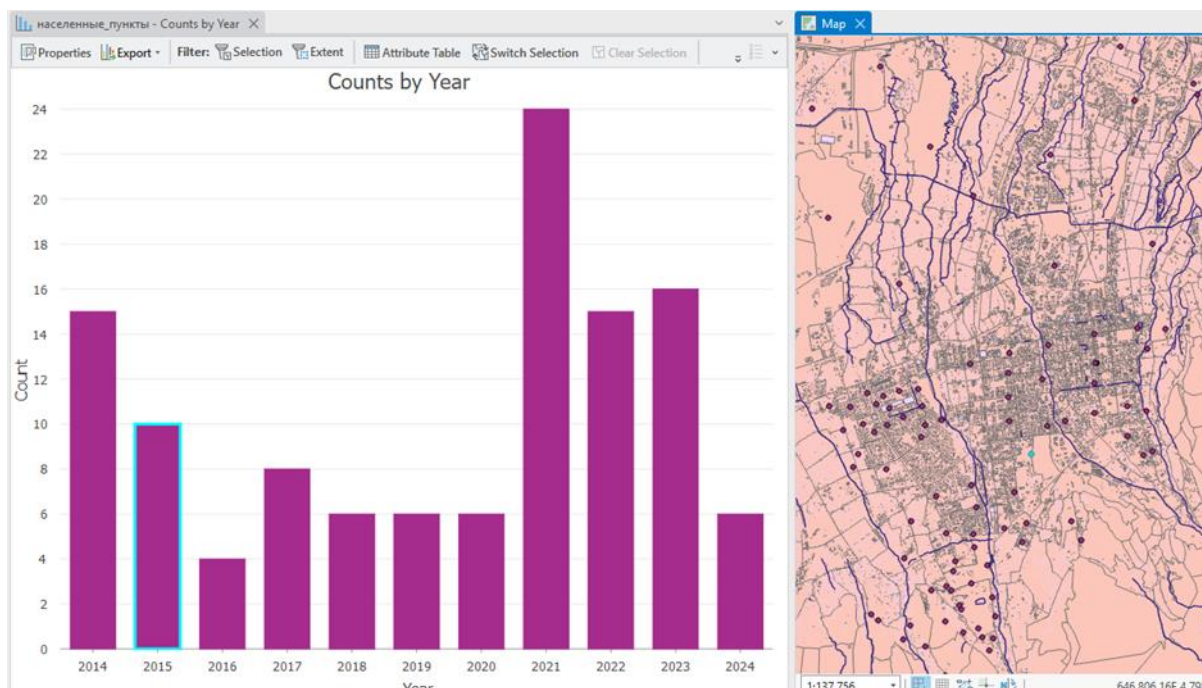


Рисунок 3.1 – Диаграмма динамики земельных нарушений

Анализ охватил временной период с 2014 по 2024 годы, что позволило проследить эволюцию правонарушений на фоне административных преобразований. В основу исследования легли кадастровые слои, в которых зафиксированы изменения границ участков, данные о наложениях, фактах самозахвата, а также обращения в органы земельного контроля. Источниками информации послужили:

- открытые кадастровые слои;
- публичные карты с планами кварталов, включённых в черту города;
- ведения, полученные через обращения граждан в акиматы и Комитет по управлению земельными ресурсами;
- а также результат полевых обследований и топографических съёмок.

Построенная диаграмма показала чёткую тенденцию: наибольшее количество нарушений приходится на периоды резкого роста строительной активности и перехода земель из категории сельскохозяйственных в земли населённых пунктов. Особенно выделяются 2021–2023 годы, когда массовое присоединение территории сопровождалось высоким спросом на землю и хаотичной застройкой показанная на рисунке 3.2. Это подтверждает, что основными факторами, провоцирующими самовольные действия, становятся высокая стоимость участков, нехватка контроля и слабая правовая информированность населения.

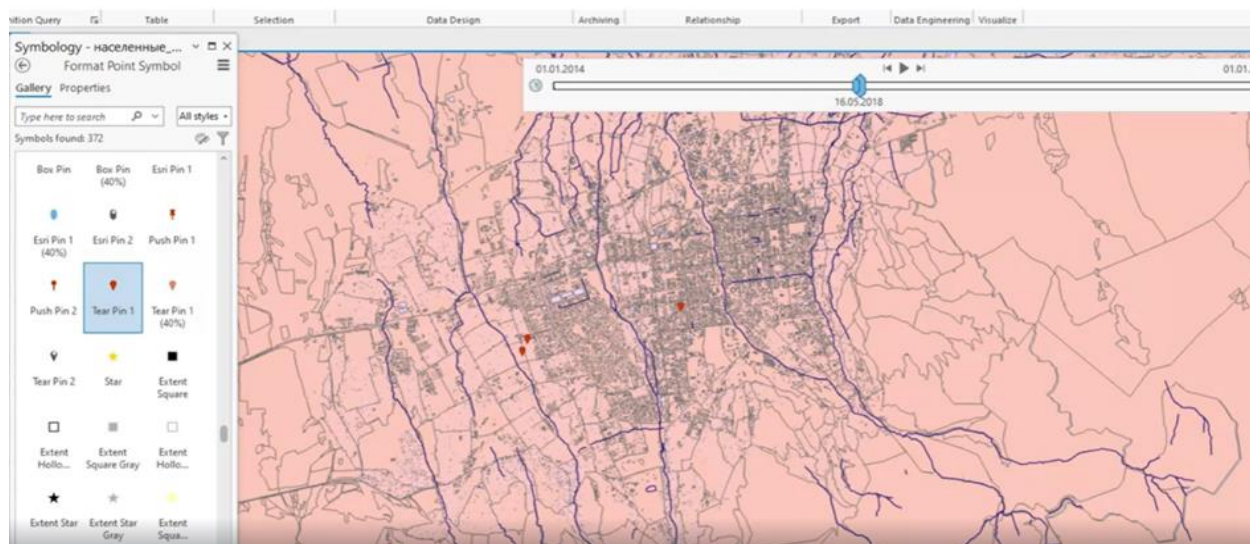


Рисунок 3.2 – Анимирование появления нарушения во времени с помощью инструмента Time Slider

Также анализ показал, что значительная часть выявленных нарушений носит не умышленный, а вынужденный характер – жители стремятся легализовать фактически используемую землю, однако сталкиваются с бюрократическими препятствиями, отсутствием архивных данных и сложностями при оформлении.

Именно на этом фоне возникает конкретный пример – случай гражданки Сатовой Г.М., которая в 2024 году обратилась в землеустроительную организацию с целью узаконить фактическое владение участком. Несмотря на то, что участок находился в городской черте, официально он продолжал числиться в составе области, что послужило основанием для отказа в оформлении документов. Данная ситуация стала отправной точкой для рассмотрения практического примера незаконного изменения границ, вызванного системными пробелами в процессе перехода земли под городскую юрисдикцию.

3.3 Практический пример: правовая коллизия при оформлении земельного участка

В ходе расширения границ города Алматы, особенно на участках, ранее относившихся к Алматинской области, возникли многочисленные случаи несоответствия между фактическим использованием земли и её юридическим статусом.

Один из показательных примеров - ситуация с гражданкой Сатовой Г.М., которая продемонстрировала ключевые слабые места в процессе легализации земельных участков, административной передачи территорий и межведомственного взаимодействия.

В связи с этим, необходимо было провести полную процедуру уточнения границ и оформления прав.

Собранный пакет документов включал:

- Титульный лист проекта (приложение А);
- Акт обследования, в котором зафиксировано текущее состояние участка и его фактические границы (приложение В);
- Ведомость координат поворотных точек, необходимая для построения границ на карте (приложение Г);
- Документ о временном пользовании (на казахском языке), подтверждающий ранее установленное правовое основание использования участка (приложение Д);
- Заявление на составление землеустроительного проекта, как и положено по установленной форме (приложение Е);
- Опись содержимого проекта, включая чертежи, схемы и пояснительную записку (приложение Ж);
- Регистрационную карточку, с данными землепользователя и участка (приложение И);
- Сводную ведомость по использованию смежных земель (приложение К).

И другие технические материалы, входящие в стандартный состав проекта. Обстоятельства возникновения конфликта:

В 2024 году Сатова Г.М., проживающая в Наурызбайском районе Алматы, обратилась в землеустроительную организацию с намерением привести свои документы на земельный участок в соответствие с действующими нормативными требованиями (приложение Б). Речь шла о фактически используемой территории, ранее находившейся в юрисдикции сельского округа, а после расширения городской черты, включённой в состав Алматы.

Несмотря на длительное фактическое владение, участок не был зарегистрирован в Едином государственном кадастре недвижимости (ЕГКН). Это означало, что юридически он не существовал, а любые попытки оформить право собственности или аренды сталкивались с отказом со стороны государственных органов.

Участок отображён на проектной схеме с точными границами и кадастровым номером как на рисунке 3.3, что подтверждает его фактическое существование.

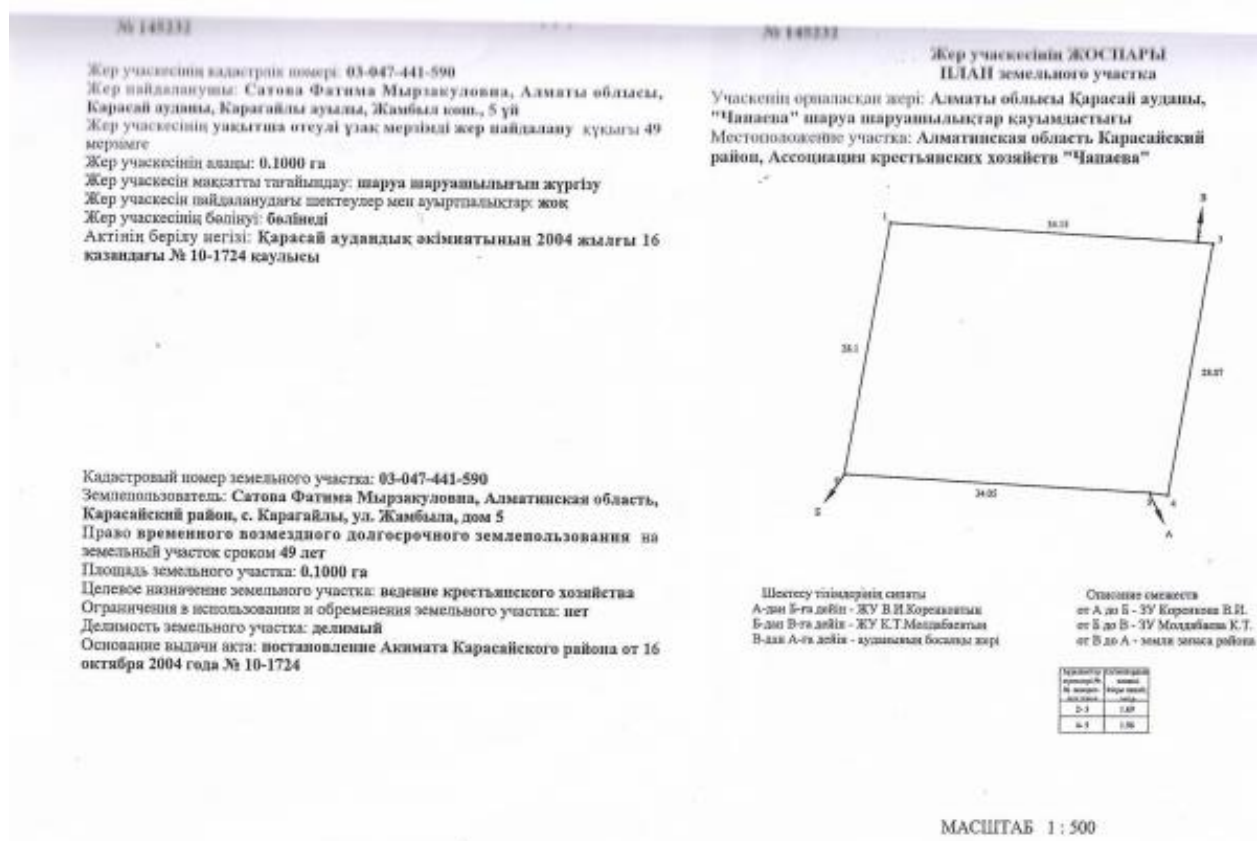


Рисунок 3.3 – Снимок схемы участка с кадастровым номером

Однако на этапе получения архивной справки, необходимой для завершения процедуры узаконивания земельного участка, гражданке было отказано. Архивная справка представляет собой официальный документ, подтверждающий ранее установленные границы участка, зафиксированные в землеустроительной документации до административных изменений. Её отсутствие либо противоречия с актуальными измерениями становятся серьёзным препятствием при регистрации.

В случае гражданки Сатовой Г.М. архивные материалы содержали информацию о старой конфигурации участка, которая существенно отличалась от результатов фактического межевания. Новые координаты и границы, определённые в ходе геодезических работ, показали, что участок частично выходит за пределы первоначально закреплённой территории. Это вызвало сомнения у сотрудников архивного учреждения, и на основании выявленных расхождений было вынесено мотивированное заключение об отказе в выдаче архивной справки.

Данный отказ, представленный на рисунке 3.4, содержит ссылку на несоответствие данных по угловым точкам участка и отсутствие согласованного проекта изменения границ с прежним балансодержателем.



Мотивированный отказ

Дата выдачи: 06.03.2025

САТОВА ФАТИМА МЫРЗАКУЛОВА

Управление земельных отношений города Алматы в соответствии с Вашей заявкой № KZ57RBD03171550 от 04.03.2025 сообщает Вам об отказе в утверждении землеустроительных проектов по формированию земельных участков по причине:

В рамках Правил оказания государственной услуги «Утверждение землеустроительных проектов по формированию земельных участков», утвержденным Приказом Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 1 октября 2020 года №301 «Об утверждении Правил по оказанию государственных услуг в сфере земельных отношений» сообщаем, что содержание землеустроительного проекта не соответствует Правилам составления землеустроительного проекта по формированию земельных участков, утвержденным приказом Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 3 июня 2022 года № 180, согласно пункта 9, пп. 1 перечень основных требований к оказанию государственной услуги, установление недостоверности документов, представленных услугополучателем для получения государственной услуги, и (или) данных (сведений), содержащихся в них, а именно отсутствует сведения о зарегистрированных правах недвижимое имущество на данный земельный участок, а также невозможно получить из соответствующих государственных информационных систем (веб-портал «электронного правительства»). В этой связи, утвердить Ваш землеустроительный проект не представляется возможным. Также отмечаем, что согласно п. 1. ст. 73 Административно-процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан, Вам предоставляется возможность выразить свою позицию к предварительному решению по административному делу, которое будет принято по истечении трех рабочих дней со дня получения настоящего уведомления. Заслушивание по вопросу разъяснения будет осуществляться через 2 (два) рабочих дня со дня направления. В случае не согласия с данным решением, Вы согласно статьи 91 Административно-процедурно-процессуального Кодекса Республики Казахстан, вправе обжаловать его в суде.

Рисунок 3.4 – Отказ в утверждении землеустроительного проекта

Архивные материалы, полученные из фондов кадастровой службы, указывали на иную конфигурацию участка, а именно – меньшую площадь и другие координаты поворотных точек. Между тем, согласно новому межеванию, границы участка оказались расширены, частично заходя на смежную территорию, ранее никем официально не оформленную. Скриншот с портала ЕГКН с отсутствующим участком приведен на рисунке 3.5. Участок отсутствует в официальной базе данных ЕГКН, что подтверждает отсутствие его юридического статуса.



Рисунок 3.5 – Участок на портале ЕГКН

И так, возникла правовая коллизия: участок по факту существует, используется, но юридически отсутствует. Без внесения корректировок в архивные материалы или признания новых границ его легализация невозможна. Это типичная проблема при административной передаче земель от области к городу - документы остаются в сельских архивах, а при переходе в городскую кадастровую базу не происходит синхронизации данных.

Пространственный и топологический анализ в ArcGIS

Для подтверждения факта самовольного изменения границ была проведена техническая работа с использованием геоинформационного анализа в ArcGIS. С помощью модулей топологической проверки были сопоставлены старые и новые координаты участка. Координаты были преобразованы из местной системы координат в международную систему WGS 84 UTM Zone 43N через программное

обеспечение Leica Geo Office 8.4, что обеспечило сопоставимость с публичной кадастровой картой.

В результате анализа установлено, что фактическое размещение участка перекрывает границы смежной земли, ранее зарегистрированной как свободная, наложение участка приведено на рисунке 3.6. Это нарушение геопространственной целостности и прямое доказательство самовольного расширения участка, пусть даже и неумышленного.

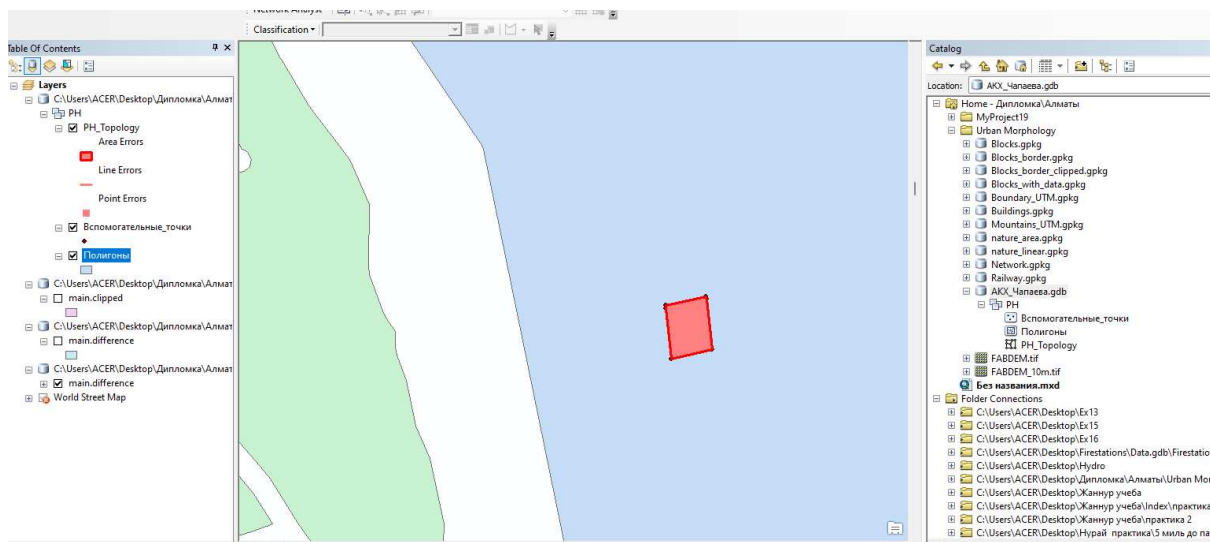


Рисунок 3.6 – Скриншот из ArcGIS с выделением границы наложения

В процессе топологической проверки установлено, что участок Сатовой Г.М. частично перекрывает смежный кадастровый объект, не входящий в её границы.

Юридическое значение и последствия:

Данная ситуация представляет не просто частный спор, а отражает системную проблему в оформлении земель на территориях, перешедших в городскую юрисдикцию. На практике такие случаи ведут к отказу в регистрации, невозможности распоряжения участком (продажа, дарение, наследование), а в дальнейшем - к судебным разбирательствам.

План дальнейших действий включает:

- Повторный запрос в архив кадастровых материалов с приложением обновлённого проекта и пояснительной записки;
- Обращение в межведомственную комиссию при акимате города Алматы для рассмотрения случая индивидуально;
- В случае положительного решения - согласование новых границ и их регистрация в базе ЕГКН.[6]

Случай Сатовой Г.М. наглядно демонстрирует, как отсутствие своевременного оформления, устаревшие данные и слабое межведомственное взаимодействие могут привести к блокировке законных прав граждан. Он подчёркивает необходимость:

- ведения актуального цифрового кадастра;
- автоматизации перехода архивных данных в электронные реестры;
- усиления профилактической работы среди землепользователей.

При дальнейшей урбанизации города крайне важно не только технически оформлять новые границы, но и обеспечивать правовую защиту тех, кто добросовестно пользуется землёй, но стал жертвой бюрократической нестыковки между архивом и цифровыми базами.

Дальнейшие шаги по завершению оформления участка:

В соответствии с действующим порядком, для того чтобы участок гражданки Сатовой Г.М. мог быть официально оформлен, необходимо пройти ряд обязательных процедур. Несмотря на то, что фактическое землепользование существует, юридическое признание границ возможно только после приведения всей документации в соответствие с нормативными требованиями.

1. Получение архивной справки

Первым и ключевым этапом в этом процессе является повторное обращение за архивной справкой. Она должна подтвердить или уточнить исторические границы участка на момент, когда территория ещё находилась в составе Алматинской области. Такая справка играет важную роль, так как она становится основанием для восстановления правопреемственности и позволяет сопоставить старые границы с текущими координатами.

Для получения архивной справки заявителю необходимо:

- Приложить землеустроительный проект с новыми координатами;
- Подготовить сопроводительное письмо с объяснением причин расхождения;
- При необходимости подать обращение в комиссию при акимате с просьбой о пересмотре границ.

2. Внесение изменений в кадастровую документацию

После получения архивной справки, подтверждающей или корректирующей исходные границы, следующим этапом будет внесение изменений в кадастровую базу данных. Это осуществляется через уполномоченные органы – местное отделение кадастра, а также Центр обслуживания населения (ЦОН). На этом этапе происходит:

- Перевод участка из архивной схемы в актуальную электронную карту;
- Присвоение нового кадастрового номера, соответствующего городской классификации;
- Привязка границ к обновлённой геосистеме Алматы.

3. Процедура перехода границ с области в город

Особенностью рассматриваемого случая является тот факт, что участок ранее относился к области, но фактически оказался в черте города после административного расширения. Для окончательной легализации участка требуется провести официальную процедуру перехода границ. Она включает:

- Обращение в отдел архитектуры или земельных отношений города Алматы;

- Получение справки о включении участка в черту города (по карте утверждённой границы);
- Присвоение участку нового статуса - «земли населённых пунктов» (вместо «сельхозземли» или «земель сельского округа»);
- Издание соответствующего решения акимата о переводе участка в городскую юрисдикцию.

После прохождения всех указанных этапов участок может быть официально зарегистрирован в системе ЕГКН (единый государственный кадастр недвижимости) как городской, а гражданка Сатова Г.М. сможет получить правоустанавливающий документ – акт о праве собственности или договор аренды, в зависимости от основания пользования.

Таким образом, для полного завершения дела требуется соблюдение нескольких ключевых процедур, каждая из которых подтверждает законность владения участком в новых условиях. Пример Сатовой Г.М. подчёркивает, что в условиях расширения городской территории правовая грамотность граждан и чёткое соблюдение алгоритма действий становятся важнейшими условиями для предотвращения споров и признания прав на землю.

Проведённый анализ практических аспектов, связанных с незаконным изменением границ земельных участков на примере города Алматы, позволил выявить несколько ключевых закономерностей и проблем, возникающих в условиях административного расширения городской территории.

Во-первых, расширение границ Алматы путём включения в его состав земель Карасайского, Талгарского и Илийского районов Алматинской области стало причиной необходимости масштабной легализации ранее не учтённых или частично оформленных земельных участков. Этот процесс сопровождается многочисленными юридическими и техническими трудностями: отсутствием документов, дублирующими границами, несогласованностью кадастровых данных.

Во-вторых, использование ГИС-технологий, в частности системы ArcGIS, дало возможность визуализировать динамику правонарушений и выявить периоды наибольшей активности самовольных изменений границ. Диаграмма показала, что нарушения в большинстве случаев совпадают с волнами интенсивного строительства и активного освоения новых городских районов.

В-третьих, конкретный практический случай с гражданкой Сатовой Г.М. наглядно иллюстрирует типичную проблему – расхождение между фактическим землепользованием и юридическими записями. Отказ в выдаче архивной справки стал препятствием для оформления участка, несмотря на фактическое владение и наличие технической документации. Такая ситуация демонстрирует недостатки в системной работе органов регистрации, а также указывает на необходимость реформирования процедур перехода участков из областного в городской кадастр.

Незаконное изменение границ в Алматы чаще всего связано не с умышленными действиями, а с правовым вакуумом, возникшим из-за несвоевременного оформления земли;

Процесс легализации требует чёткого межведомственного взаимодействия между архивами, землеустроительными организациями и органами регистрации;

Современные инструменты пространственного анализа (ArcGIS) значительно повышают эффективность мониторинга и позволяют документально фиксировать тенденции в сфере земельных правонарушений;

Практические примеры подтверждают необходимость создания более гибких механизмов урегулирования границ при переходе участков из сельской зоны в состав города.

На основании вышеизложенного можно рекомендовать внедрение упрощённой процедуры «переходной легализации» для участков в зонах присоединения, а также усиление цифрового учёта земель с обязательной интеграцией архивных данных.

3.4 Проблемы межведомственного взаимодействия в процессе контроля за границами

Контроль за соблюдением границ земельных участков требует слаженной работы сразу нескольких ведомств – акиматов, Комитета по управлению земельными ресурсами, землеустроительных организаций, органов архитектуры и градостроительства, архивных служб, а также ЦОНов, осуществляющих государственную регистрацию. Однако на практике наблюдается ряд существенных проблем, связанных с разобщённостью и слабой координацией между этими структурами.

Во-первых, отсутствует единая база данных, в которой бы синхронизировались архивные, кадастровые и регламентные сведения. Землеустроительные организации нередко работают по устаревшим схемам, тогда как регистраторы опираются исключительно на цифровые данные. Несовпадение границ, координат и категорий участков приводит к задержкам в оформлении и невозможности правового признания.

Во-вторых, информация о наложениях, нарушениях и изменениях границ поступает в разные ведомства, но не систематизируется на едином уровне. Органы местного самоуправления, как правило, не имеют доступа к архивным фондам, а архивы не передают данные в ГИС-системы, что затрудняет проверку подлинности сведений при оформлении.

В-третьих, при рассмотрении спорных ситуаций каждая инстанция перекладывает ответственность на другую. Так, землеустроительные организации направляют заявителя в архив, архив – в акимат, а акимат – в регистрационные органы. В итоге гражданин остаётся без результата, несмотря на наличие фактического владения и документов.

Ещё одной проблемой является отсутствие чётко отрегулированного порядка взаимодействия при переходе участка из области в город. Стандарты оформления, требования к документам, даже шаблоны межевых планов могут отличаться, что вызывает путаницу и неоднократный возврат заявлений.

Всё это ведёт к задержке в оформлении участков, увеличению количества отказов, росту самовольных действий со стороны граждан и перегрузке судебной системы земельными спорами.

3.5. Предложения по совершенствованию законодательства и правоприменения с учётом зарубежного опыта

Результаты анализа нарушений, связанных с изменением границ земельных участков на территории города Алматы, а также выявленные проблемы во взаимодействии между государственными органами, свидетельствуют о необходимости модернизации действующего законодательства и практики его применения. В целях повышения эффективности регулирования земельных отношений целесообразно опираться не только на внутренний опыт, но и на апробированные модели зарубежных государств, успешно решающих аналогичные задачи.

1. Создание единой цифровой платформы земельного учёта

Несмотря на то, что в Республике Казахстан существует ряд цифровых систем (в частности, ЕГКН, eGov и региональные геоинформационные базы), они функционируют обособленно, что ведёт к дублированию данных, несогласованности сведений и затруднениям при оформлении и регистрации изменений границ. В некоторых случаях архивные материалы, используемые при оформлении участков, не синхронизированы с актуальными кадастровыми сведениями.

Опыт КНР демонстрирует эффективность интеграции всех земельных данных в единую государственную цифровую систему. В Китае была внедрена централизованная платформа, обеспечивающая постоянный доступ к информации о правах собственности, кадастровых границах, истории изменений участков, а также архивной документации. Подобный подход позволил минимизировать количество споров и ускорить оформление прав на землю.

Предложение: разработать и внедрить в Казахстане аналогичную цифровую платформу, объединяющую:

- актуальные кадастровые слои и технические данные;
- историю правовых и физических изменений участков;
- защищённый доступ для всех уполномоченных государственных органов.

2. Упрощённая процедура легализации участков в зонах административного расширения

Многие земельные участки, оказавшиеся в черте города после изменения границ, используются фактически, но юридически не оформлены надлежащим образом. Причиной тому является отсутствие правоустанавливающих документов, недостоверность архивных сведений, а также отсутствие системной работы по автоматическому переносу данных в городскую кадастровую систему.

Аналогичный вызов стоял перед Эстонией в процессе урбанизации. В рамках правовой реформы в пригородах Таллина был введён временный упрощённый порядок легализации участков, предусматривающий возможность подтверждения прав пользования на основании фактических данных (коммунальные счета, фотографии, свидетельства соседей).

Предложение: на законодательном уровне предусмотреть временную «амнистию» для участков, находящихся в зонах административного расширения, с упрощённой процедурой оформления прав при наличии фактического владения. Механизм должен включать:

- признание права по фактическому использованию;
- проведение упрощённого технического обследования;
- освобождение от отдельных этапов согласования.

3. Регламентация межведомственного взаимодействия

В существующей системе отсутствует чёткий регламент координации между акиматами, архивами, центрами обслуживания населения и землеустроительными организациями. Это приводит к несогласованности действий, задержкам и дублированию работы, что особенно негативно сказывается при разрешении спорных ситуаций.

Положительный пример демонстрирует Германия, где межведомственное сотрудничество в сфере землепользования регулируется на уровне федерального законодательства. Установлены чёткие сроки обработки запросов, предусмотрены унифицированные формы документов и реализована единая электронная платформа для взаимодействия между ведомствами.

Предложение: утвердить на уровне подзаконного акта обязательный порядок межведомственного обмена информацией, включающий:

- фиксированные сроки ответа на запросы;
- цифровизацию всех этапов согласования;
- ведение единого журнала правок и пересмотра границ.

4. Обязательная проверка и согласование при изменении категории земель

На практике смена категории земель (например, из сельскохозяйственной в земли населённых пунктов) сопровождается ошибками и злоупотреблениями, что впоследствии создаёт основания для оспаривания.

Предложение: внести в Земельный кодекс Республики Казахстан обязательное условие проведения комиссионной проверки при изменении категории участка. В проверке должны участвовать представители архитектурного, кадастрового ведомств и местной исполнительной власти. Также целесообразно ввести практику обязательного уведомления собственников смежных участков и публикации предварительного проекта границ для общественного обсуждения.

5. Усиление ответственности за самовольное изменение границ

Действующее законодательство Казахстана (в частности, статьи 137–138 КоАП РК) предусматривает административную ответственность за нарушение земельного законодательства, однако размеры штрафов и санкций зачастую не соответствуют причинённому ущербу.

В Китае за самовольное изменение границ могут применяться дополнительные меры воздействия — от временного запрета на любые юридические действия с участком до взыскания убытков, понесённых соседями или государством.

Предложение:

- пересмотреть размеры штрафов с учётом рыночной стоимости земли;
- установить отдельную ответственность землеустроителей за грубые профессиональные ошибки;
- предусмотреть обязательное восстановление нарушенных границ за счёт лица, допустившего правонарушение.

Таким образом, использование международного опыта и адаптация проверенных правовых механизмов (КНР, Германия, Эстония) могут значительно повысить эффективность земельного регулирования в Республике Казахстан. Комплексный подход, основанный на цифровизации, институциональном взаимодействии и усилении юридической ответственности, позволит обеспечить устойчивость правового режима в сфере землепользования и снизить количество конфликтов при урбанизации и административной трансформации территорий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблема незаконного изменения границ земельных участков остаётся одной из наиболее актуальных в условиях активной урбанизации, особенно в таких крупных городах, как Алматы. Исследование показало, что основными причинами нарушений являются несовершенство нормативной базы, слабая координация между государственными органами, технические ошибки в землеустроительной документации и юридическая безграмотность населения.

В теоретической части дипломной работы были рассмотрены правовая сущность земельных отношений, структура земельного законодательства Республики Казахстан, а также функции государственного управления в сфере землепользования. Анализ показал, что действующее законодательство в целом охватывает основные механизмы регулирования границ, однако требует обновления в части межведомственного взаимодействия и перехода к цифровому управлению землёй.

Практическая часть дипломной работы позволила более глубоко понять масштабы проблемы на примере города Алматы. Через использование ArcGIS была выявлена тенденция роста правонарушений, связанных с изменением границ, особенно в переходный период присоединения сельских территорий к городу. Конкретный пример с гражданкой РК. продемонстрировал, как отсутствие архивной информации и административные барьеры могут препятствовать законному оформлению фактически используемой земли.

В заключительной части работы были сформулированы конкретные предложения по совершенствованию законодательства и правоприменения. Среди них – создание единой цифровой платформы земельного учёта, упрощение порядка легализации участков в зонах расширения, усиление ответственности за самовольные действия, а также нормативное закрепление межведомственного взаимодействия. Реализация предложенных мер позволит не только устранить существующие противоречия и правовые пробелы, но и значительно повысить прозрачность и эффективность системы регулирования земельных отношений в условиях стремительного городского роста.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Интернет ресурс о земельных правоотношениях: https://distance.rpa-mu.ru/files/2_vys_bak/zemel_pravo/tsm2.html
- 2 Ст. 149 Земельный Кодекс РК от 20 июня 2003 года № 442. (с изменениями и дополнениями на 22.05.2025).
- 3 Интернет ресурс об Управлении земельными ресурсами https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_
- 4 Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан: учебное пособие. – Алматы: Заң әдебиеті, 2004. – 256 с
- 5 Ст. 137 Кодекс РК Об административных правонарушениях от 5 июля 2014 года № 235-V. (с изменениями и дополнениями 25.05.2025)
- 6 Интернет ресурс Об утверждении Структуры, состава и содержания земельно-кадастровой документации https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1400009951?utm_source=chatgpt.com
- 7 Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (общая часть): учебное пособие / под ред. Н.Б. Мухитдинова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Алматы: Юрист, 2002. – 375 с.
- 8 Ст. 152 Земельный Кодекс РК от 20 июня 2003 года № 442 (с изменениями и дополнениями на 22.05.2025)
- 9 Ашыралиева Б.С. Юридическая ответственность за земельные правонарушения: учебное пособие. – Алматы: Казахский национальный университет имени аль-Фараби, 2023.

Приложение А

Приложение 2

Согласовано, заказчик: Сатова
Сатова Фатима Мырзакуловна
(фамилия, имя, отчество (при его наличии)
физического лица либо полное
наименование юридического лица)
от 15.01 2025 года

Утверждено приказом:
**КГУ "Управление земельных
отношений г. Алматы**
(наименование уполномоченного
органа по земельным отношениям)
от ____ 20 ____ года № ____

**Филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для
граждан» по городу Алматы**
БИН-160440007161

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического лица или полное
наименование юридического лица, индивидуальный идентификационный номер
физического лица или бизнес-идентификационный номер юридического лица,
осуществляющего разработку землеустроительного проекта)

Титульный лист землеустроительного проекта
Изменения идентификационных характеристик земельного участка
(наименование землеустроительного проекта)

Площадь земельного участка

0.1000 га

Месторасположение (адрес) земельного участка:

**г.Алматы, Наурызбайский район, Ассоциация крестьянских
хозяйств "Чапаева"**

Исполнитель проекта

специалист-землеустроитель С. Сакиев

(фамилия, имя, отчество (при его наличии))

Разработчик

**Филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для
граждан» по городу Алматы**

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического лица или полное наименование
юридического лица)



М.П.

Дата: 15.01 2025 года

Рисунок А.1 – Титульный лист землеустроительного проекта

Приложение Б

Директору
Филиал НАО «Государственная корпорация
«Правительство для граждан» по городу
Алматы

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического
лица или полное наименование юридического лица,
осуществляющего разработку землеустроительного
проекта)

от Сатова Фатимы Мирзахуловны
(фамилия, имя, отчество (при его наличии)
физического лица или наименование юридического лица,
ИНН/БИН и реквизиты)
520503401403
84488781552
(контактный телефон)
пр. Абая 109/6 кв 48
адрес местонахождения (для юридических лиц) либо
адрес места жительства (для физических лиц))

Заявление на составление землеустроительного проекта

Прошу составить землеустроительный проект по формированию нового
земельного участка или упорядочению существующих земельных участков:
изменение идентификационных характеристик земельного участка (границ);
изменение идентификационных характеристик земельного участка, занятого
линейными объектами, в том числе железными, автомобильными дорогами,
наземными, надземными и подземными трубопроводами с полосами отвода,
опорами воздушных линий электропередачи, наземными сооружениями кабельных
линий электропередачи; раздел земельного участка; объединение (слияние)
земельных участков; изъятие земельных участков для государственных нужд
(нужное подчеркнуть).

Месторасположение (адрес) земельного участка
Наурызбайский р/н с. Чапай Т.КХ

Целевое назначение, площадь земельного участка
10 соток

К заявлению прилагается положительное заключение земельной комиссии.
(При наличии)

Заявитель
Сатова Фатима Мирзахуловна Саб
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического лица или представителя
физического или юридического лица, подпись)

Дата 23.12.24.

Рисунок Б.1 – Акт обследования, в котором зафиксировано текущее состояние участка и его фактические границы

Приложение В

[illegible]

Рисунок В.1 – Акт обследования, в котором зафиксировано текущее состояние участка и его фактические границы

Приложение Г

вид права	договор
дата возникновения	16.10.2004
дата вступления в силу	12.03.2015
площадь	1000 кв.м.
вид землепользования	временное возмездное долгосрочное землепользование
вид землепользователя	ведение крестьянского хозяйства
основные документы	Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) 145232, 10.12.2004 (недейств.)
документы основания возникновения участка	постановление Акмата Карасайского района. №10-1724 от 16.10.2004 (Акмат Карасайского района)
документы основания прекращения участка	Указ Президента Республики Казахстан №798. от 17.04.2014 (Президент Республики Казахстан)
основание и обременение возникновения	1. нет
дата начала	16.10.2004
основание возникновения	1. постановление Акмата Карасайского района. №10-1724 от 16.10.2004 (Акмат Карасайского района)
Зарегистрированные права (1):	
Сатова Фатима Мырзакуловна	
ИНН	520503401403
ОГРН	090510556788
дата рождения/регистрации	03.05.1952
основные документы	паспорт гражданина Республики Казахстан №006485520 от 03.12.2009 (Министерство Юстиции Республики Казахстан) свидетельство о регистрации или перерегистрации юридического лица №030284589 от 29.07.2010 (Министерство Юстиции Республики Казахстан) удостоверение личности №007125929 от 16.10.1997 (МВД РК)
адрес субъекта	адрес прописки: Республика Казахстан, Казахстан, алматинская, карасайский район, с. карагайлы, ж.м.б.п. 5
основные предоставлены	филиал НАО "ГК"Правительство для граждан" по Алматинской области 8-7282-274160
основание возникновения права	временное возмездное долгосрочное землепользование
дата начала	16.10.2004
дата окончания	49 лет
дата окончания (план)	28.11.2053
дата аннулирования (факт)	12.03.2015
основание возникновения	постановление Акмата Карасайского района. №10-1724 от 16.10.2004 (Акмат Карасайского района)
основание прекращения	Указ Президента Республики Казахстан №798. от 17.04.2014 (Президент Республики Казахстан)
Информация о запросе	
дата и время	30.12.2024 12:44:31 (32)
пользователь	Алижанов Эльдар Русланович

Рисунок Г.1 – Ведомость координат поворотных точек, необходимая для построения границ на карт

Приложение Д

10-1724
16.10.04

Азаматша Ф.М.Сатоваға шаруа
қожалығын жүргізу үшін, жалдау
шартымен уақытша жерпайдалану
құқығын беру туралы

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 17, 57, 101 баптарына, «Қазақстан Республикасындағы шаруа (фермер) қожалығы туралы» Заңының 8-бабына, Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы жергілікті Мемлекеттік басқару туралы» Заңының 31, 37 баптарына сәйкес аудан әкімшілігі қаулы етеді:

1. Азаматша Фатима Мырзақұлқызы Сатоваға шаруа қожалығын жүргізу үшін Қарағайлы ауылының оңтүстік-шығысында жер учаскесінің жалпы үлесіне байланысты азамат О.Құванышқалиевтың шаруа қожалығының жерінен, көлемі 0,10 га суармалы көпжылдық егістік жер учаскесіне жалдау шартымен 49 жыл мерзімге уақытша жерпайдалану құқығы берілсін.
2. Участкі бөлуге келмейді және сервитут ауыртпалығыңыз деп саналсын.
3. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аудандық комитеті тіркеу құжаттарына өзгеріс енгізісін.

Аудан Әкімі



Б.Құтпанов

Рисунок Д.1 – О временном пользовании (на казахском языке), подтверждающий ранее установленное правовое основание использования участка

Приложение Е

Директору
Филиал НАО «Государственная корпорация
«Правительство для граждан» по городу
Алматы

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического
лица или полное наименование юридического лица,
осуществляющего разработку землеустроительного
проекта)

от Сатова Фатимы
Мирзахусеновны
(фамилия, имя, отчество (при его наличии)
физического лица или наименование юридического лица,
ИНН/БИИ и реквизиты)

520503401403
84488781552
(контактный телефон)

пр. Абая 109/6 кв 48
адрес местонахождения (для юридических лиц) либо
адрес места жительства (для физических лиц)

Заявление на составление землеустроительного проекта

Прошу составить землеустроительный проект по формированию нового
земельного участка или упорядочению существующих земельных участков;
изменение идентификационных характеристик земельного участка (границ);
изменение идентификационных характеристик земельного участка, занятого
линейными объектами, в том числе железными, автомобильными дорогами,
наземными, надземными и подземными трубопроводами с полосами отвода,
опорами воздушных линий электропередачи, наземными сооружениями кабельных
линий электропередачи; раздел земельного участка; объединение (слияние)
земельных участков; изъятие земельных участков для государственных нужд
(нужное подчеркнуть).

Месторасположение (адрес) земельного участка
Наурызбайский р/н с. Чапай Т.КХ

Целевое назначение, площадь земельного участка
10 соток

К заявлению прилагается положительное заключение земельной комиссии.
(При наличии)

Заявитель
Сатова Фатима Мирзахусеновна Сат
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического лица или представителя
физического или юридического лица, подпись)

Дата 23.12.24.

Рисунок Е.1 – Заявление на составление землеустроительного проекта, как и
положено по установленной форме

Приложение Ж

Приложение 3

Опись землеустроительного проекта

№ п/п	Наименование документа	количество листов	№ Страниц
Текстовая часть			
1	Корректирный лист проекта	1	1
2	Перечень документов принятых у заказчика	5	2-6
3	Заявление на разработку землеустроительного проекта	1	7
4	Положительное заключение комиссии		
5	Копия документа удостоверяющего личность гражданина либо справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица		
6	Доверенность		
Техническая часть			
7	Пояснительная записка к землеустроительному проекту	1	8
8	Схема (план) земельного участка при проектировании земельного участка, расположенного в черте населенных пунктов	1	9
9	Схема (план) согласования земельного участка участниками землеустроительного процесса	1	10
10	План проектируемого земельного участка	1	11
11	Сводная ведомость координат	1	12
12	Схема несоответствия (наложения) границ проектируемого земельного участка	1	13
Итого:		13	13

специалист-землеустроитель С. Сакиев

(фамилия, имя, отчество (при его наличии), подпись исполнителя
землеустроительного проекта)

05.01.2025

Рисунок Ж.1 – Опись содержимого проекта, включая чертежи, схемы и пояснительную записку

23.12.2024 15:24:03

Дело № 120202400002823 от 23.12.2024

Субъект: **Сатова Фатима Мырзакуловна**

MH: 520503401403

Наименование работы: **Определение сведений для учета количества земель в населенном пункте физическим лицам**

Наименование документа: **уд. лич. №030284689, 29.07.2010, Министерство юстиции
Республики Казахстан**

Текущий адрес: Республика Казахстан Казахстан, алматинская,
карасайский район, с.карагайлы, жамбыла, 5

Адрес испрашиваемого участка:

Выезд в природу:

Планируемая дата окончания работ: 13.01.2025

Корректурный (маршрутный) лист:

Наим.отдела	Дата приема	Дата пер.	Замечания
УИР-Ток	24.12.24	05.01	
Самиев С.	27.12.	27.12.2024	
Вайкуратов С	27.12	30.12	
Самиев С.	05.01.	05.01	

Принял(а) специалист-эксперт отдела приема

Нурмагамбетовна

Урдабасева Фарид

41

Приложение К

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ
выявляет и дает оценку границ смежных земельных участков

Кадастровый номер:
г. Алматы, Наурызбайский район, АОХ Чапанов

(наименование земельного участка, местоположение земельного участка)

Номера точек	Координаты		Длина (м)
	X	Y	
1	-13485.50	-7826.20	28.12
2	-13493.10	-7831.80	1.94
3	-13492.70	-7833.50	34.11
4	-13490.00	-7867.50	28.06
5	-13482.50	-7881.00	34.12
6	-13485.30	-7827.60	1.71
7	-13485.50	-7826.20	

Периметр: 128.06м
Площадь: 0.1000га (1000 м²)

Ведомость составил(а):  Сакова С. 05 01 2025
(подпись) (Ф.И.О.) (дата)

Ведомость проверил(а):  М. Дәурбеков 05 01 2025
(подпись) (Ф.И.О.) (дата)

Сверка координат и длин сторон границ проектируемого земельного участка произведена с информационной системы единого государственного кадастра недвижимости – филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г. Алматы предприятие ведущее государственный земельный кадастр, БИН 160440007161

Сверку произвел (а):  В. В. В. 30 12 2024 г.
(подпись, печать) (фамилия, имя, отчество должностного лица) (дата)

В 40

Рисунок К.1-Сводная ведомость по использованию смежных земель

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Райханова Жаннұр Шыңғысханқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы: правовые аспекты и меры ответственности

Научный руководитель: Ажар Ормамбекова

Коэффициент Подобия 1: 1.5

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата 05.06.2022

 **Басмурбай О.**
проверяющий эксперт

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Райханова Жаннұр Шыңғысханқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы: правовые аспекты и меры ответственности

Научный руководитель: Ажар Ормамбекова

Коэффициент Подобия 1: 1.5

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата 05.06.2022.



Заведующий кафедрой

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И. Сатпаева»

РЕЦЕНЗИЯ

на дипломную работу

Райханова Жаннұр Шыңғысханқызы

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы: правовые аспекты и меры ответственности.

Выполнено:

А) графическая часть на 7 листах

В) пояснительная записка на 26 листах

ЗАМЕЧАНИЕ К РАБОТЕ

Дипломная работа посвящена актуальной теме — правовому анализу незаконного изменения границ земельных участков в городе Алматы. В условиях урбанизации, роста застройки и присоединения пригородных территорий данное исследование имеет важное практическое значение.

В теоретической части грамотно раскрыты основные положения земельного законодательства Республики Казахстан, показаны функции госорганов в сфере землепользования. Студент демонстрирует хорошее понимание правовых основ регулирования и механизмов защиты нарушенных прав.

Практическая часть основана на конкретном примере, что подчёркивает прикладной характер исследования. Также в работе использованы ГИС-технологии, что усиливает её междисциплинарность.

Структура работы логична, выводы обоснованы, материал изложен ясно. Работа снабжена диаграммами, приложениями и нормативными ссылками

Оценка работы

С учетом вышеизложенного считаю, что дипломная работа соответствует всем требованиям, предъявляемым к выпускным квалификационным работам бакалавра, и заслуживает оценки «Отлично» (95%). Студент заслуживает присуждения степени «бакалавра» по специальности 6807304 – «Геопространственная цифровая инженерия».

Рецензент

Руководитель отдела регистрации
и земельного кадастра Ауэзовского района

Мустафаұлы Р.

2025 г.



**ОТЗЫВ
НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ
дипломную работу**

Райхановой Жаннұр Шыңғысханқызы

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

**на тему: «Незаконные изменения границ земельных участков в городе Алматы:
правовые аспекты и меры ответственности»**

Дипломная работа Райхановой Жаннұр посвящена актуальной и практически значимой теме, связанной с правовыми нарушениями в области земельных отношений, в частности – с незаконным изменением границ земельных участков на территории города Алматы. Учитывая высокую плотность застройки, интенсивный рост города и специфику правового регулирования пригородных и вновь присоединённых территорий, выбранная тема полностью соответствует приоритетам современного землеустройства и кадастра.

Автором проделана значительная теоретическая и прикладная работа. В теоретической части грамотно раскрыта правовая сущность земельных отношений, дана классификация форм нарушений и проанализирована нормативная база Республики Казахстан, регулирующая вопросы установления и изменения границ. Работа опирается на актуальные законодательные акты, судебную практику, а также содержит критическую оценку действующего механизма государственного земельного контроля. В практической части автор продемонстрировала владение современными геоинформационными технологиями, в частности системой ArcGIS, для пространственного анализа спорных участков. Особенно ценно то, что автор не ограничилась общей теорией, а привела конкретный кейс из судебной практики, который стал наглядной иллюстрацией системных пробелов и правовой уязвимости граждан в вопросах наследования и регистрации прав на землю. Следует отметить, что работа содержит обоснованные и реалистичные предложения по совершенствованию действующего законодательства. Среди них – внедрение единой цифровой платформы для контроля за изменением границ, усиление ответственности за самовольные действия, упрощение процедуры легализации участков в зонах урбанистического расширения, а также укрепление межведомственного взаимодействия.

В целом, выпускная квалификационная работа Райхановой Жаннұр Шыңғысханқызы выполнена на высоком уровне, сочетает в себе правовой и геоинформационный подход, обладает логической структурой, высоким уровнем самостоятельности и практической значимостью.

Заключение

Выпускная квалификационная работа Райхановой Жаннұр Шыңғысханқызы отвечает требованиям, предъявляемым к дипломным проектам бакалавров по направлению 6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия, отличается актуальностью, научной обоснованностью и практической значимостью. Работа заслуживает оценки «97 баллов», а её автор – присвоения степени бакалавра.

**Научный руководитель
доктор PhD, ст. преп.**

 Ормамбекова А.Е.
(подпись)

«11» июня 2025 г.